

VARIANTE PARZIALE N°15 AL (art. 50 L.R. 61/85)

P.R.G.

ALL.

1

RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA

VARIANTE PARZIALE AL P.R.G. VIGENTE AI SENSI DELL'ART. 50 DELLA L.R. 61/85

PREMESSA

Il Comune di Vedelago è dotato di P.R.G. , adottato con delibera consiliare n° 28 in data 13.04.1984, approvato dalla Giunta Regionale con deliberazione n° 3541 in data 01.06.1986, successivamente modificato.

Con deliberazioni di Consiglio n° 104 del 20.12.1994 e n° 105 del 27.12.1994, il Comune ha adottato la variante al Piano Regolatore Generale, riguardante il settore residenziale, approvata dalla Giunta Regionale con delibera n° 1047 in data 02.04.1998.

Successivamente, il predetto strumento urbanistico comunale è stato oggetto di diverse varianti parziali, anche significative, riguardanti sia il settore residenziale e sia il settore produttivo al fine di adeguarlo alle sopravvenute esigenze immobiliari locali ed alle normative urbanistiche ed edilizie entrate in vigore dopo la sua approvazione.

Ora, la società FR.IMM. s.r.l., con sede in Albaredo, via Corbetta n. 28, con note del 1 Aprile 2003, prot. n. 7069 e del 4 Luglio 2003, prot. n. 14362, ha presentato all'Amministrazione Comunale una proposta di ristrutturazione urbanistica e riqualificazione ambientale del complesso produttivo censito catastalmente al foglio 46°, mapp. N. 31 sub 8 e 9, al fine di demolire l'attuale volumetria non avente valore ambientale, sostituendola con un complesso residenziale secondo la soluzione sopra citata.

OGGETTO DELLA VARIANTE

Trattasi di un fabbricato artigianale dismesso situato in zona impropria (zona agricola) e di una abitazione rurale destinata ad uffici, individuata nel P.R.G. vigente con grado di protezione 3 per le sue caratteristiche di valore storico – architettoniche, immobili posti in adiacenza alla zona residenziale periferica di Albaredo, aventi accesso diretto dalla strada comunale via Dei Piazzotti.

L'attuale fabbricato artigianale dismesso ha volumetria di mc. 12.278,00 sviluppato su un'area di mq. 3.335,00, mentre l'ex residenza rurale con grado di protezione 3 ha una volumetria di mc. 1.980,00, insistente su un'area di mq. 625,00.

In ordine alla proposta richiamata in precedenza, la Giunta Comunale con deliberazione n. 193 in data 27 Ottobre 2003, modificata ed integrata con altra n.185, in data 4 Ottobre 2004 ha deciso di accogliere parzialmente l'istanza della ditta, affidando l'incarico al Settore Urbanistica del Comune per la redazione di una variante urbanistica al fine di riclassificare l'area di cui si tratta come "Zona residenziale di completamento" assegnando un indice di edificabilità massimo di 1,5 mc./mq..

Per effetto della predetta disposizione, la volumetria massima residenziale ricostruibile sull'area di pertinenza del fabbricato artigianale da demolire viene ad essere quantificata in mc. 5.002,50 in luogo dei 12.278,00, attualmente a destinazione produttiva.

Tale riduzione volumetrica deriva dall'orientamento di questa amministrazione comunale di prevedere nelle zone residenziali la realizzazione di volumetrie edilizie che non superino – in via generale - l'indice massimo di zona previsto dal P.R.G. vigente (1,5 mc./mq.), al fine di evitare tipologie edilizie estranee alle abitudini abitative dei cittadini di Vedelago e non aderenti al tessuto edilizio ed urbanistico esistente.

Va inoltre osservato, che nel caso di specie, trattasi anche di area ad alta sensibilità ambientale in quanto inserite ai limiti della zona pre Parco nel Piano ambientale del Fiume Sile.

In ottemperanza, pertanto, a quanto deciso dalla Giunta Comunale, è stata predisposta la variante richiesta, riclassificando l'area in argomento come "zona residenziale di completamento B2.1", assegnando l'indice massimo fondiario di 1,5 mc/mq. e prescrivendo la possibilità di ricavo solo destinazioni d'uso residenziali su sagome volumetriche aventi non più di 2 piani fuori terra.

Per l'edificio, con grado di protezione 3 sono invece ammessi gli interventi di valorizzazione dell'immobile già previsti dagli artt. 34 e 35 del P.R.G. vigente.

Per quanto riguarda la vicinanza al "sito di interesse comunitario (S.I.C.)" riguardante il fiume Sile, la valutazione di incidenza ambientale, allegata alla presente variante, non ha evidenziato alterazioni ambientali negative.

Relativamente alla valutazione di compatibilità idraulica (DGR n° 36-37 del 31.12.2002) la variante di cui si tratta non comporta alterazione al regime idraulico dei corsi d'acqua e canali esistenti e non si ravvisano pertanto particolari indicazioni progettuali a mitigazione dell'eventuale rischio idraulico derivante dalla realizzazione dell'insediamento residenziale previsto dalla nuova destinazione urbanistica.

A livello cartografico si è scelta, vista la modesta entità della variante, la rappresentazione per stralci delle tavole interessate dalla variazione; tale soluzione, peraltro prevista dalla normativa, consente di individuare immediatamente il luogo interessato dalla variante e consente l'accostamento della situazione attuale e di quella di progetto.

Anche per la modifica alle Norme Tecniche di Attuazione, consistente nell'aggiunta dell'articolo 29-bis, è stata adottata la medesima metodologia.

L'introduzione delle varianti di cui sopra nelle tavole complete in scala appropriata e nelle Norme tecniche di Attuazione verrà eseguita dopo l'approvazione da parte della Regione Veneto.

TAVOLE ed ELABORATI DELLA VARIANTE

AII. 1: RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA;

AII. 2: MODIFICHE ED INTEGRAZIONI ALLE N.T.A.;

AII. 3: ELABORATI GRAFICI:

- **Tav. A INQUADRAMENTO SU C.T.R. DELLA VARIANTE –** Scala 1:10000;
- **Tav. B STRALCIO INTERO TERRITORIO COMUNALE–** Scala 1:5000
STRALCIO ZONE SIGNIFICATIVE ALBAREDO– Scala 1:2000;
PRG vigente – Tavola comparativa – PRG variato

MODIFICHE ED INTEGRAZIONI ALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Si riporta di seguito la proposta di aggiunta dell'art. "29 bis" alle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G., in merito alla disciplina relativa alla nuova area residenziale di completamento semiestensiva B2.1 individuata dalla presente variante.

Art. 29 bis - Zone residenziali di Completamento estensive B2.1

Riguarda un'area periferica della frazione di Albaredo su cui attualmente insiste un complesso produttivo dimesso.

Tale area è posta in adiacenza alla zona residenziale ed ha accesso diretto dalla strada comunale via dei Piazzotti.

Trattandosi di parte urbana dotata delle principali opere di urbanizzazione con un elevato grado di edificazione, è ammesso l'intervento diretto di demolizione del fabbricato produttivo esistente con la ricostruzione di un fabbricato a destinazione residenziale avente la volumetria massima corrispondente ad un indice fondiario di 1,5 mc/mq riferito al lotto di pertinenza del fabbricato produttivo da demolire (mq 3.335,00).

Fino alla realizzazione dell'intervento di demolizione e ricostruzione ammesso dalla presente norma, sul fabbricato esistente sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria senza modifica dell'attuale destinazione d'uso.

Nel caso di demolizione e ricostruzione è ammessa solo la destinazione residenziale, applicando i seguenti indici e prescrizioni :

- a) tipologia edilizia = del tipo in linea, a schiera o del tipo isolato, mono o plurifamiliare;
- b) D_f = indice di densità fondiaria = 1,5 mc/mq riferito all'area di pertinenza del fabbricato artigianale esistente.
- c) H = altezza massima dei fabbricati = 6,50 ml.
- d) d_c = distanza minima dai confini = 5,00 ml.
- e) d_s = distanza minima dalle strade = 5,00 ml. (con l'obbligo di mantenere l'allineamento per distanze superiori, a discrezione della Commissione Edilizia)
- f) d_f = distanza minima tra i fabbricati = 10,00 ml. *da pareti finestrate*; (è consentita la costruzione in aderenza);

g) le caratteristiche volumetriche e morfologiche degli edifici devono integrarsi a quelle dell'edilizia tradizionale, presentare (qualora la morfologia del lotto lo renda possibile) forma compatta evitando slittamenti murari e riseghe; il numero dei piani fuori terra non potrà essere superiore a due;

h) i fabbricati devono disporsi secondo l'orientamento riportato nelle tavole di P.R.G. in scala 1:2000, con la maggior superficie esterna a sud allo scopo di migliorare le condizioni di soleggiamento (a tal fine valutare la presenza di manufatti e/o alberi che possono impedire la captazione solare secondo le indicazioni di cui alla lettera l) all'Art. 18/bis);

i) la tipologia interna degli edifici deve favorire, proporzionalmente alla distribuzione interna dei locali, l'affaccio a sud, sud-est e sud-ovest dei locali più bisognosi di riscaldamento (soggiorno, pranzo, camere, studio, ecc.) ed il raggruppamento a nord dei locali di servizio (cucina, bagno, corridoio, ripostiglio, magazzino, garage, vano scala, ecc.) visto il loro minor fabbisogno termico;

l) gli intonaci devono uniformarsi ai colori caratterizzanti l'ambiente ed in nessun caso essere dissonanti;

m) le coperture degli edifici devono essere a due falde od a padiglione, con coppi tradizionali del luogo; le gronde debbono avere una sporgenza non superiore a 80 cm (modificato in ".....120 cm," in sede di esame di adozione variante nella seduta consiliare del 27/12/94), i canali ed i pluviali debbono essere in vista e realizzati in rame o lamiera verniciata;

n) i serramenti di finestra, porta-finestra e gli oscuri (di tipo tradizionale) possono essere in legno od altro materiale approvato dalla Commissione Edilizia;

o) l'inserimento di balconi, terrazze, tettoie e coperture in aggetto, dovrà essere approvato dalla Commissione edilizia e vietato nel caso l'intervento proposto non sia ritenuto coerente con l'edificato esistente.

p) oltre ai posti auto/autorimesse da ricavare all'interno del nuovo complesso residenziale , deve essere previsto almeno un posto auto scoperto per singolo alloggio da ricavarsi sull'area esterna di pertinenza.

Per il fabbricato esistente con grado di protezione 3 e relativa area di pertinenza, sono ammessi gli interventi edilizi previsti dagli artt.34 e 35 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. vigente.